DATUK BANDAR KUALA LUMPUR

lwn.

OOI CHOON LYE

MAHKAMAH RAYUAN, KUALA LUMPUR
ABDUL HAMID MOHAMAD HMR
ABDUL KADIR SULAIMAN HMR
MOHD SAARI YUSOF HMR
[RAYUAN SIVIL NO: W-01-45-2000]
14 MAC 2002

PROSEDUR SIVIL: *Penghakiman terus - Rayuan - Rayuan terhadap keputusan hakim perbicaraan mengesahkan penghakiman terus yang diberikan oleh Penolong Kanan Pendaftar - Sama ada penghakiman terus harus diberikan bagi tuntutan responden terhadap perayu/Datuk Bandar atas tindakan merobohkan rumah responden tanpa notis - Sama ada responden memaklumkan pertukaran nama dan alamat rumah - Sama ada keadaan rumah berdasarkan gambar-gambar sahaja memuaskan - Sama ada tuntutan responden spesifik - Sama ada persoalan liabiliti pihak berkuasa awam diambil kira - Sama ada isu-isu yang patut dibicarakan - Sama ada gantirugi patut diberikan - Akta Kerajaan Tempatan 1976, s. 160*

Perayu adalah Datuk Bandar Kuala Lumpur. Beliau merayu terhadap keputusan Hakim Mahkamah Tinggi yang mengesahkan penghakiman terus yang diberikan kepada responden oleh Penolong Kanan Pendaftar akibat tuntutan responden terhadap perayu berasaskan tindakan perayu merobohkan rumah yang dimiliki responden tanpa notis. Dalam pembelaannya, antara lain, perayu menyatakan bahawa beliau telah menjalankan tugasnya mengikut undang-undang dalam merobohkan bangunan lama yang usang, terbiar dan tidak boleh diduduki itu. Responden pula menyatakan bahawa dia tidak diberikan sebarang notis mengarahkannya mengambil sesuatu tindakan untuk memperbaiki rumah tersebut. Perayu menjawab bahawa notis telah pun dihantarkan kepada Visia Finance Berhad selepas siasatan menunjukkan bahawa ia adalah pemiliknya. Lagi, plaintif sepatutnya bertanggungjawab untuk memaklumkan pertukaran pemilikan rumah tersebut kepadanya.

Diputuskan:
Oleh Abdul Hamid Mohamad HMR

[1] Peruntukan s. 160 Akta Kerajaan Tempatan 1976 bukan sahaja meletakkan tanggungjawab kepada pembeli dan penjual memaklumkan pertukaran nama dan alamat pemilik rumah, malah menjadikan kegagalan berbuat demikian satu kesalahan jenayah. (ms 180 a-b)

[2] Asas keputusan hakim yang arif itu ialah mengenai notis yang sepatutnya dihantarkan kepada responden. Oleh sebab notis itu tidak dikeluarkan atas nama responden dan tidak dihantar ke alamatnya, hakim yang arif memutuskan bahawa tindakan meroboh itu salah di sisi undang-undang. Hakim yang arif tidak mengambil kira sama ada responden sendiri gagal melakukan tanggungjawabnya memberitahu perayu mengenai perubahan pemilik dan alamatnya, sama ada notis itu ditampal di rumah itu atau tidak dan sama ada responden sepatutnya tahu. Beliau juga memutuskan bahawa apa yang disebut dalam notis itu bukanlah "ruinous" atau merbahaya hanya dengan melihat gambar-gambar yang dikemukakan. Sebenarnya itu soal fakta yang dipertikaikan dalam afidavit-afidavit kedua belah pihak. Tanpa membuat apa-apa keputusan diperingkat ini, mahkamah ini juga mendapati bahawa memakai makna perkataan "ruinous" secara umum berdasarkan kamus yang dirujukkan oleh hakim yang arif tidaklah memuaskan. (ms 180 f-h)

[3] Suatu notis yang dikeluarkan oleh seorang pegawai tadbir tidaklah boleh disamakan dengan suatu pliding yang digubal oleh seorang peguam. Malah, pliding pun kerap kali dipinda. Juga notis seperti itu tidak sepatutnya ditafsirkan sebagai suatu peruntukan statut. Ia hanyalah notis. (ms 180 h-i)

[4] Tidak ada penemuan yang dibuat oleh hakim yang arif mengenai sifat tuntutan responden yang dihujahkan oleh perayu sebagai tidak spesifik. Adakah ia kerana trespas, kecuaian, penghinaan, kesengsaraan dan penderitaan mental, luka kepada perasaan dan maruah? Hakim yang arif itu cuma memutuskan bahawa oleh sebab notis tidak diberikan kepada responden, perayu bertanggungan. Persoalan fakta itu diputuskan tanpa perbicaraan. (ms 181 a-b)

[5] Perayu juga menarik perhatian mahkamah ini kepada persoalan undang-undang mengenai liabiliti pihak berkuasa awam dalam menjalankan kuasa budibicara yang diperuntukkan oleh undang-undang untuk kepentingan awam. Perayu menghujahkan bahawa kegagalan mematuhi peruntukan sesuatu statut tidak boleh membangkitkan suatu tindakan untuk gantirugi di bawah undang-undang (public law). Mengikut perayu, terdapat perbezaan antara sesuatu perbuatan yang dilarang sepenuhnya ("wholly forbidden") iaitu "illegal" dan sesuatu yang hanya "null and void or invalid for non-compliance". Ini adalah suatu isu yang patut ditimbangkan. Juga, untuk memutuskan mengenai gantirugi di bawah tajuk ini, penemuan fakta, keterangan dan perbicaraan diperlukan. (ms 181 c-d & 182 a-c)

[6] Mengenai keputusan hakim yang arif bahawa perayu bertanggungan dan kena membayar semua jenis gantirugi yang dituntut, persoalannya adalah sama ada gantirugi khas juga ditaksirkan seperti gantirugi am. Gantirugi khas perlu dibuktikan. Lagi, tanpa responden membuktikan "ingredient"

berkenaan, gantirugi tambahan dan gantirugi teladan juga telah diberikan. Mengikut undang-undang, gantirugi teladan cuma diberikan jika terdapat "oppressive conduct" atau "conduct calculated to result in profit". Hakim yang arif juga tidak, malah tidak boleh, membuat penemuan fakta mengenainya. (ms 182 d-g)

[7] Dalam sesuatu permohonan untuk mendapat penghakiman terus di bawah A. 14 Kaedah-kaedah Mahkamah Tinggi 1980, penghakiman terus tidak patut diberikan jika defendan memuaskan mahkamah bahawa terdapat isu atau soalan yang dipertikaikan yang patut dibicarakan atau oleh kerana sesuatu sebab lain perbicaraan patut diadakan. Perkara-perkara yang dibangkitkan dalam kes ini, adalah isu-isu atau persoalan-persoalan yang patut dibicarakan. (ms 182 h)

[8] Memandangkan keseluruhan kes ini, di mana antara lain, responden tanpa memperdulikan akibatnya membiarkan rumahnya berada dalam keadaan yang demikian dan mengikut perayu menjadi sarang penagih dadah dan juga tidak memperdulikan untuk memberitahu pihak berkuasa berkenaan penukaran pemilik seperti yang dikehendaki oleh undang-undang tetapi apabila dirobohkan oleh pihak berkuasa bergegas membuat tuntutan yang bukan-bukan yang akhirnya akan dibayarkan dengan wang pembayar cukai; kesemuanya tergolong dalam kata-kata "sebab lain" mengapa suatu perbicaraan patut diadakan. (ms 182 i & 183 a-b)

[Rayuan dibenarkan dengan kos.]

Kes-kes yang dirujuk:

Cahaya Ideal (M) Sdn Bhd v. Orang-orang yang mengenali diri sebagai Ponga & Ors [1999] 3 CLJ 257 ***(dirujuk)***

Dunlop v. Woollahra Municipal Council [1981] 1 All ER 1202 ***(dirujuk)***

Walace Edward Rowling & Anor v. Takaro Properties Ltd [1988] AC 47C ***(dirujuk)***

Yuen Kun Ye & Ors v. A-G of Hong Kong [1988] AC 175 ***(dirujuk)***

Perundangan yang dirujuk:

Local Government 1976, ss. 2, 160(1)

Rules of the High Court 1980, O. 14 r. 3(1)

Street, Drainage and Building Act 1974, ss. 83, 97

Sumber-sumber yang dirujuk:

McGregor on Damages, 15th edn, ms 259-261

Bagi pihak perayu - B Thangaraj; T/n Thangaraj & Assoc

Bagi pihak responden - Ghazi Ishak (Edward Andrew & Anit Kaur Randhawa); T/n Asbir, Hira Singh & Co

Dilaporkan oleh Usha Thiagarajah

JUDGMENT

Abdul Hamid Mohamad HMR:

Sebenarnya terdapat empat rayuan yang berkaitan, iaitu Rayuan Sivil No. W-01-12-2000, W-01-19-2000, W-01-45-2000 dan W-02-201-2001. Tetapi, alasan penghakiman ini adalah mengenai Rayuan Sivil No. W-01-45-2000 sahaja, yang bolehlah disebut sebagai rayuan induk. Ia mengenai perintah yang dibuat oleh Penolong Kanan Pendaftar dan disahkan oleh Hakim Mahkamah Tinggi yang mendengar rayuan daripada keputusan Penolong Kanan Pendaftar itu, memberi penghakiman terus kepada responden/plaintif.

Mengikut pernyataan tuntutan responden/plaintif, responden/plaintif adalah pemilik berdaftar tanah dan rumah beralamat No. 18 Jalan Titiwangsa, Kuala Lumpur. Perayu/defendan adalah Datuk Bandar, Bandaraya Kuala Lumpur. Mengikut responden/plaintif, perayu/defendan tanpa kebenarannya atau "justifikasi" yang sah di sisi undang-undang dan tanpa memberi notis kepadanya, telah merobohkan bangunan itu. Mengikut responden/plaintif tindakan itu telah menyebabkannya "disubjekkan kepada penghinaan dan mengalami kesengsaraan dan penderitaan mental, luka kepada perasaan dan maruah dan telah ditahan daripada menggunakan dan menikmati premis tersebut serta rumah kediaman tersebut dan dalam pada itu telah mengalami kerugian dan gantirugi."

Plaintif menuntut gantirugi khas seperti berikut:

BUTIR-BUTIR GANTIRUGI KHAS

KOS MEMBINA SEMULA

(a) Kos awalan iaitu dermaan kepada ISF, Kemajuan dan Perancangan	RM 64,800.00
(b) Kos Pembinaan	RM648,000.00
(c) Yuran Profesional	RM 64,800.00
(d) Yuran Mengiklan & Yuran Peguam	RM 10,000.00
(e) Kos Kewangan	RM 40,500.00
(f) Kemungkinan ("Contingency")	RM 32,400.00
(g) Keuntungan Pembangun	RM212,625.00
	RM1,073,125.00
Tolak Penyusutan Nilai (20%)	RM 212,625.00

KERUGIAN SEWA

RM2000 sebulan dan masih berterusan	RM	4,000.00
JUMLAH	RM	864,500.00

Selain daripada itu, responden/plaintif juga menuntut gantirugi am, gantirugi tambahan (aggravated damages), gantirugi teladan (exemplary damages), faedah dan kos.

Perayu/defendan memfail pembelaannya. Dalam pembelaannya, antara lain, perayu/defendan menyatakan bahawa perayu/defendan telah menjalankan tugasnya mengikut undang-undang dalam merobohkan bangunan lama yang usang, terbiar dan tidak boleh diduduki itu. Perayu/defendan juga menyatakan bahawa tuntutan responden/plaintif itu adalah keterlaluan, bertimpal (over-lapping) dan langsung tidak munasabah.

Kedua-dua belah pihak memfail afidavit-afidavit menyokong atau menentang permohonan penghakiman terus itu. Hujah-hujah bertulis kedua-dua belah pihak yang dikemukakan kepada hakim dalam kamar berjumlah 131 muka surat, selain daripada hujah lisan.

Dalam afidavit responden/plaintif menyokong permohonan penghakiman terus itu, responden/plaintif, antara lain, mengatakan bahawa dia tidak pernah menerima sebarang notis bertulis daripada perayu/defendan mengarahkannya mengambil sesuatu tindakan untuk memperbaiki "rumah kediaman" tersebut. Dia juga tidak pernah nampak apa-apa notis yang telah ditampal di rumah tersebut. (Perlu disebut bahawa responden/plaintif tinggal di Pulau Pinang sedangkan rumah itu di Kuala Lumpur).

Afidavit jawapan perayu/defendan diikrarkan oleh Timbalan Pengarah II, Bahagian Kawalan Bangunan, Jabatan Perancang & Kawalan Bangunan, Dewan Bandaraya Kuala Lumpur. Antara lain beliau mengatakan bahawa rumah tersebut adalah sebuah banglo lama yang terbiar dan tidak didiami dan menjadi sarang penagih dadah. Rumah itu ditinggalkan tanpa penjagaan di mana tumbuhan liar tumbuh menjalar pada pagar rumah dan juga pada pagar gelanggang tenis. Rumput rampai tumbuh di sekeliling banglo tidak dipotong dan pagar dawai digelanggang tenis berkarat. Juga didapati bahawa hanya struktur bangunan yang tinggal dan bangunan itu berada dalam keadaan hampir runtuh dan merbahaya. Silingnya telah runtuh dan bumbung bangunan berlubang. Bahagian dalam bangunan dengan jelas menunjukkan bahawa ia menjadi sarang penagih dadah, menurut beliau.

Menurut beliau lagi, suatu notis telah dihantar. Sebelum menghantarnya, suatu siasatan telah dijalankan di Jabatan Bendahari Dewan Bandaraya Kuala Lumpur di mana semua nama dan alamat pemilik yang terkini disimpan. Daripada siasatan itu didapati bahawa pemilik dan alamatnya ialah "Visia Finance Berhad, 11th & 12th Floor, Office Tower, Kompleks Nagaria, No. 12 Jalan Imbi, 55100 Kuala Lumpur." Notis dikeluarkan atas nama dan alamat itu. Seterusnya, beliau mengatakan, mengikut s. 160(1) Akta Kerajaan Tempatan 1976, responden/plaintif bertanggungjawab untuk memaklumkan sebarang pertukaran pemilikan dan alamat. Notis itu juga telah ditampal di hadapan hartanah berkenaan pada 18 Februari 1999. Oleh sebab plaintif gagal mematuhi notis itu, tindakan merobohkan struktur banglo itu dijalankan pada 26 dan 27 April 1999. Perayu/defendan juga mengatakan bahawa ia dilindungi oleh Akta Kerajaan Tempatan 1976, Akta Jalan Parit dan Bangunan 1974 dan Akta Perlindungan Pihak Berkuasa Awam 1948.

Responden/plaintif membalas afidavit Timbalan Pengarah II itu. Boleh dikatakan beliau menafikan hampir semua yang dikatakan oleh Timbalan Pengarah II itu, termasuk "menafikan sekeras-kerasnya" bahawa premis itu berada dalam keadaan seperti yang dikatakan oleh Timbalan Pengarah II itu dan mengatakan bahawa premis itu berada dalam keadaan yang masih boleh dibaiki "dan tiada bukti yang menunjukkan bahawa rumah tersebut telah digunakan oleh penagih-penagih dadah."

Ini diikuti oleh beberapa afidavit lagi oleh kedua-dua belah pihak yang panjang lebar yang mempertikaikan pernyataan fakta pihak lawan, disokong dengan gambar-gambar yang menunjukkan keadaan rumah itu.

Penolong Kanan Pendaftar memerintahkan seperti berikut:

> ADALAH DIPERINTAHKAN bahawa Saman Dalam Kamar Plaintif untuk kebenaran memasukkan Penghakiman Muktamad terhadap Defendan di bawah Aturan 14 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi, 1980 dan perintah untuk menaksirkan ganti rugi Plaintif dibenarkan dengan kos.

Selepas mendapat penghakiman terus responden/plaintif telah memohon untuk meminda pernyataan tuntutannya pula untuk menambahkan lagi jumlah gantirugi khas, menjadi RM2,285,974. Pecahannya seperti berikut:

A. KOS MEMBINA SEMULA

	(RM)	(RM)
1. Kos membina semula	1,222,513.00	
2. Fee Professional	183,377.00	
3. Fee untuk pelan dan Dokumentasi untuk tawaran	45,000.00	

4. Kontribusi yang dibayar kpd. Pihak Berkuasa Tempatan	75,000.00	*a*
5. Perbelanjaan 'miscellaneous'	30,000.00	
6. Kos "Site Supervisory"	60,000.00	
	1,615,580.00	*b*
7. Kos faedah pada kadar 10% setahun untuk 2 tahun	161,589.00	
Jumlah kecil	1,777,479.00	*c*
B. KEHILANGAN PENDAPATAN SEWA		
1. RM 10,580.00 sebulan x 42	444,360.00	
2. Kehilangan pendapatan faedah Kadar 4.5% setahun untuk 42 bulan	19,996.00	*d*
3. Pengurusan dan premium insuran Api untuk 42 bulan	44,139.00	
	508,495.00	*e*
Jumlah Tuntutan: (A)+(B)	**2,285,974.00**	*f*

Mengikut alasan penghakiman hakim yang arif itu, beliau mengatakan bahawa notis itu "sebenarnya dialamatkan kepada Visia Finance Bhd. yang pada masa yang material, telah berhenti daripada beroperasi dan juga bukan lagi tuanpunya berdaftar hartanah tersebut. Oleh itu notis defendan tersebut kepada Visia Finance Bhd. adalah tidak sah dan di luar bidangkuasa defendan kerana notis tersebut sepatutnya ditujukan kepada plaintif yang telah menjadi tuanpunya berdaftar hartanah tersebut sejak 26 Ogos 1997 (dan rumah banglo tersebut juga menjadi sebahagian tanah tersebut)." Beliau merujuk kepada Dokumen Hakmilik yang dikemukakan oleh responden/plaintif. Beliau merujuk kepada kes *Cahaya Ideal (M) Sdn. Bhd. v. Orang-orang yang mengenali diri sebagai Ponga & Ors.* [1999] 3 CLJ 257 dan s. 2 Akta Kerajaan Tempatan 1976 yang menyatakan bahawa "owner" bermaksud "registered owner" atau "registered proprietor". Seterusnya beliau berkata: *g* *h*

> Kegagalan Defendan untuk menentukan identiti sebenar Plaintif sebagai tuanpunya telah menyebabkan Plaintif tidak diberi kesempatan untuk memperbaiki premisnya jika dikatakan di dalam keadaan yang perlu dibaiki. *i*

Mengenai peruntukan s. 160 Akta Kerajaan Tempatan yang bukan sahaja meletakkan tanggungjawab kepada pembeli dan penjual memaklumkan pertukaran nama dan alamat pemilik, malah menjadikan kegagalan berbuat demikian satu kesalahan jenayah, hakim yang arif itu cuma mengatakan bahawa adalah menjadi tanggungjawab perayu/defendan untuk memastikan siapakah pemilik sebenar premis berkenaan.

Hakim yang arif itu juga memutuskan bahawa peruntukan s. 97 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 juga tidak terpakai kerana tindakannya menyalahi undang-undang, iaitu notis tidak diberi kepada plaintif.

Hakim yang arif itu kemudian merujuk kepada notis itu yang mengatakan:

> Membiarkan banglo lama yang tidak didiami ditinggalkan tanpa penjagaan di mana tumbuhan liar tumbuh menjalar pada pagar rumah dan juga pada pagar gelangang tennis. Rumput rampai tumbuh di sekeliling banglo tidak dipotong dan pagar dawai di gelanggang tennis berkarat. Ini menimbulkan pandangan tidak elok.

Hakim yang arif itu berpendapat bahawa notis itu tidak menyebut bahawa premis itu berada dalam keadaan yang rosak ("ruinous") atau merbahaya seperti yang disebut dalam s. 83 Akta Jalan, Parit dan Bangunan 1974 itu. Beliau merujuk kepada Kamus Inggeris-Melayu Dewan Bahasa dan Pustaka 1992 yang memberi makna "ruinous" sebagai "hancur" atau "musnah", dan, merujuk kepada gambar-gambar, memutuskan bahawa premis tersebut bukanlah dalam keadaan "yang musnah atau "ruinous" atau merbahaya."

Nampaknya asas keputusan hakim yang arif itu ialah mengenai notis sahaja. Oleh sebab notis itu tidak diberi atas nama plaintif dan dihantar ke alamatnya (di Pulau Pinang), tidak kira sama ada plaintif sendiri gagal melakukan tanggungjawabnya memberitahu perayu/defendan mengenai perubahan pemilik dan alamatnya, tidak kira sama ada notis itu ditampal di rumah itu atau tidak dan sama ada responden/plaintif sepatutnya tahu, tindakan meroboh itu salah di sisi undang-undang. Beliau juga memutuskan bahawa apa yang disebut dalam notis itu bukanlah "ruinous" atau merbahaya, hanya dengan melihat gambar-gambar yang dikemukakan. Sebenarnya itu soal fakta yang mengenainya dipertikaikan dalam afidavit-afidavit kedua belah pihak. Tanpa membuat apa-apa keputusan diperingkat ini kami juga dapati memakai makna perkataan "ruinous" seperti yang diberi secara umum dalam kamus itu tidaklah memuaskan. Jika "ruinous" bererti "hancur" dan "musnah" tentu tidak ada apa yang hendak dirobohkan. Lagi pula, suatu notis yang dikeluarkan oleh seorang pegawai tadbir tidaklah boleh disamakan dengan suatu pliding yang digubal oleh seorang peguam. Malah, pliding pun kerapkali dipinda. Juga notis seperti itu tidak sepatutnya ditafsirkan sebagai suatu peruntukan statut. Ia hanyalah notis.

Peguam perayu/defendan menghujahkan bahawa sifat tuntutan itu (nature of the claim) tidak spesifik. Adakah ia kerana trespas, kecuaian, penghinaan, kesengsaraan dan penderitaan mental, luka kepada perasaan dan maruah? Semua itu disebut dalam pernyataan tuntutan. Tetapi, tidak ada penemuan dibuat mengenainya. Hakim yang arif itu cuma memutuskan bahawa, oleh sebab notis tidak diberi kepada responden/plaintif, perayu/defendan liable. Untuk kesemuanya? Bagaimana beliau memutuskan persoalan fakta itu tanpa perbicaraan?

Peguam perayu/defendan juga menarik perhatian mahkamah ini kepada persoalan undang-undang mengenai liabiliti pihak berkuasa awam dalam menjalankan kuasa budibicara yang diperuntukkan oleh undang-undang untuk kepentingan awam. Beliau menghujahkan bahawa kegagalan mematuhi peruntukan sesuatu statut tidak boleh membangkitkan suatu tindakan untuk gantirugi di bawah undang-undang awam (public law). Mengikut beliau, terdapat perbezaan antara sesuatu perbuatan yang dilarang sepenuhnya ("wholly forbidden") iaitu "illegal" dan sesuatu yang hanya "null and void or invalid for non-compliance." Beliau merujuk kepada kes *Dunlop v. Woollahra Municipal Council* [1981] 1 All ER 1202 (PC).

Di peringkat ini kami tidaklah perlu membincang kes ini dengan panjang lebar. Memadailah sekadar mengatakan bahawa dalam kes itu responden berkenaan telah meluluskan dua resolusi, yang kesannya menghalang perayu daripada membina rumahpangsa 8-tingkat. Perayu memperolehi perisytiharan melalui semakan kehakiman bahawa kedua-dua resolusi itu "invalid and void". Selepas itu perayu memfail tindakan menuntut gantirugi yang disebabkan oleh resolusi-resolusi itu. Kausa tindakan ialah (i) trespas, (ii) kecuaian dan (iii) penyalah-gunaan jawatan awam. Privy Council menolak rayuan perayu dan memutuskan.

> (i) The principle of law that a person was entitled to recover damages in an action on the case for loss or harm suffered as the inevitable consequence of the unlawful, intentional and positive act of another only applied if the act was illegal or forbidden by law and did not apply to an act which was merely null and void and incapable of affecting legal rights. The council's resolutions being merely invalid and not unlawful, the appellant's claim for damages on the case failed (see p 1208h to p 1209c and p 1210c, post); *Beaudesert Shire Council v. Smith* [1966] CLR 145 considered.

Tuntutan berdasarkan dua alasan lagi juga ditolak.

Dua kes lagi juga dirujuk, iaitu *Walace Edward Rowling and Another v. Takaro Properties Ltd.* [1988] AC 47 CPC dan *Yuen Kun Ye and Others v. Attorney-General of Hong Kong* [1988] AC 175 PC.

Di peringkat ini tidaklah perlu bagi kami membincangkan kes-kes ini. Tetapi, pada pandangan kami ini adalah satu lagi isu yang patut ditimbangkan dalam kes ini. Apatah lagi apabila, dalam kes ini, responden/plaintif juga menuntut gantirugi untuk "penghinaan", "kesengsaraan" dan "penderitaan mental", "luka kepada perasaan dan maruah." Adakah "kesilapan", jika ia satu "kesilapan" perayu/defendan dalam kes ini suatu perkara yang "wholly forbidden" atau "illegal" atau adakah ia hanya sesuatu yang "null and void" atau "invalid" sahaja? Jika jawapannya yang pertama sekalipun, adakah ia mematutkan gantirugi, terutama sekali untuk "penghinaan", "kesengsaraan dan penderitaan mental" dan "luka kepada perasaan dan maruah" diberi? Soalan-soalan ini perlu dijawab.

Juga, untuk memutuskan mengenai gantirugi di bawah tajuk ini memerlukan penemuan fakta, keterangan dan semestinya perbicaraan.

Satu perkara lagi yang tidak kurang pentingnya ialah, mengikut perintah itu nampaknya Penolong Kanan Pendaftar dan hakim yang arif itu telah memutuskan bahawa perayu/defendan liable dan kena bayar semua jenis gantirugi yang dituntut. Yang tinggal cuma berapa banyak yang diarahkan untuk "ditaksirkan". Soalan pertama ialah, mengenai gantirugi khas, adakah ia juga akan "ditaksirkan" seperti gantirugi am? Bukankah ia perlu dibuktikan? Mengikut butiran gantirugi khas yang dipinda, terdapat tuntutan "Kehilangan Pendapatan Sewa" berjumlah RM508,495, termasuk sewa sebanyak RM10,580 sebulan selama 42 bulan. Adakah rumah itu disewa pada masa itu atau dalam keadaan yang boleh disewa. Keterangan yang ada adalah sebaliknya. Kepada siapa ia disewa? Mengikut keterangan yang ada cuma penagih dadah yang menggunakannya.

Kedua, tanpa responden/plaintif perlu membuktikan "ingredient" yang berkenaan, gantirugi tambahan ("aggravated damages") dan gantirugi teladan telah diberi. Mengikut undang-undang gantirugi teladan cuma diberi jika terdapat "oppressive conduct" atau "conduct calculated to result in profit" bagi pihak perayu/defendan – lihat *McGregor on Damages*, 15th edn ms 259-261. Belum ada keterangan mengenainya. Hakim yang arif itu juga tidak, malah tidak boleh, membuat penemuan fakta mengenainya.

Perlu diambil perhatian bahawa dalam sesuatu permohonan untuk mendapat penghakiman terus di bawah A. 14 KMT 1980, penghakiman terus tidak patut diberi jika defendan memuaskan mahkamah bahawa terdapat isu atau soalan yang dipertikaikan yang patut dibicarakan atau oleh kerana sesuatu sebab lain perbicaraan patut diadakan – A. 14 k. 3(1). Perkara-perkara yang telah disebut sebelum ini dalam alasan penghakiman ini adalah isu-isu atau persoalan-persoalan yang patut dibicarakan. Selain daripada itu, memandang kepada keseluruhan fakta kes ini, di mana, antara lain, pemilik rumah, tanpa

memperduli akibatnya, membiarkan rumahnya berada dalam keadaan yang demikian dan (mengikut perayu/defendan) menjadi sarang penagih dadah, yang tidak memperduli untuk memberitahu pihak berkuasa berkenaan mengenai penukaran pemilik seperti yang dikehendaki oleh undang-undang, tetapi, apabila dirobohkan oleh pihak berkuasa, bergegas membuat tuntutan yang bukan-bukan yang akhirnya akan dibayar dengan wang pembayar cukai. Kami berpendapat, ini tergolong dalam kata-kata "sebab lain" mengapa suatu perbicaraan patut diadakan.

Atas alasan-alasan ini kami membenarkan rayuan ini dengan kos.